

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00390 vom 3. Dezember 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00390

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00390 du 3 décembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00390 del 3 dicembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Ausnahmbewilligung. Gemäss § 220 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Dabei dürfen Ausnahmbewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen. Schliesslich darf ein Nachbar durch die Erteilung einer Ausnahmbewilligung von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (E. 3.1). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse können insbesondere in der Form, Lage oder Topografie des Baugrundstücks liegen, aber auch in der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes. (...) Persönliche Bedürfnisse stellen keine besonderen Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG dar. Damit ist indes nur gemeint, dass es sich grundsätzlich um objektive Gründe handeln muss, die nicht bloss in den persönlichen Verhältnissen des bauwilligen Antragstellers begründet sind. (...) Anders als betreffend (Wohn-)Bedürfnissen von natürlichen Personen, ist die Praxis bezüglich Unternehmen bzw. juristischen Personen grosszügiger (E. 3.1.2). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall aus der Zweckbestimmung der geplanten Baute und der bestehenden Liegenschaft (E. 3.2.1). Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Streitbetroffen ist die Zulässigkeit eines Ersatzneubaus mit 24 Wohnungen am F-Weg 02 und 03 in G. Das Baugrundstück ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde G (BZO) der Zentrumszone (Z) zugewiesen. Gegenwärtig ist die Liegenschaft mit einer vierstöckigen Überbauung mit 16 Wohnungen überstellt, die im Jahr 1959 errichtet worden war und im Eigentum der Beschwerdeführerin steht. Streitgegenstand bildet die Frage, ob der Beschwerdeführerin bezüglich der streitbetroffenen Liegenschaft eine Ausnahmbewilligung erteilt werden muss, um von der am 1. März 2016 in Kraft getretenen Gewerbeanteilsvorschrift nach Art. 31 Abs. 2 BZO abzuweichen.

E. 3.1

Gemäss § 220 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Dabei dürfen Ausnahmegewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Schliesslich darf ein Nachbar durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (Abs. 3).

E. 3.1.1

Gemäss gefestigter Rechtsprechung sind unter "besonderen Verhältnissen" Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, die der Gesetzgeber im Auge hatte (VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 7.3; 2. März 2017, VB.2016.00373, E. 4.3, je mit Hinweisen und auch zum Folgenden). Eine Ausnahmegewilligung bezweckt daher, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung den aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt und die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es versteht sich daher von selbst, dass Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen vermögen.

E. 3.1.2

Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse können insbesondere in der Form, Lage oder Topografie des Baugrundstücks liegen, aber auch in der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes (vgl. RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; VGr, 2. März 2017, VB.2016.00373, E. 4.3; Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.; Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1438). Nicht massgeblich ist jedoch, ob es sich beim konkreten Sachverhalt um einen Einzelfall handelt oder ob entsprechende tatsächliche Verhältnisse ihrem Wesen nach in weiteren Fällen gegeben sind oder sein könnten (VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00019, E. 6.3, auch zum Folgenden; RB 1981 Nr. 126). So können beispielsweise in der Steilheit eines Geländes besondere Verhältnisse liegen, auch wenn noch andere Parzellen in einer Gemeinde ebenso betroffen sind (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2007.00358, E. 1.2; 22. März 2006, VB.2005.00519, E. 5 [nicht publiziert]). Persönliche Bedürfnisse stellen keine besonderen Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG dar. Damit ist indes nur gemeint, dass es sich grundsätzlich um objektive Gründe handeln muss, die nicht bloss in den persönlichen Verhältnissen des bauwilligen Antragstellers begründet sind (VGr, 23. März 2005, VB.2004.00289, E. 6; 17. November 2005, VB.2005.00334, E. 4.2; Good-Weinberger, S. 29). Persönliche Verhältnisse wurden etwa im Bedürfnis der Bauherrschaft, ein Esszimmer mit direktem Küchenzugang anzubauen (VGr, 17. November 2005, VB.2005.00334, E. 4.2) und im Interesse des Bauherrn an einem Lifteinbau aus gesundheitlichen Gründen (VGr, 23. März 2005, VB.2004.00289, E. 6.2) gesehen. Keine besonderen Verhältnisse erblickte das Verwaltungsgericht auch im Interesse am Verzicht auf die Erstellung von Abstellplätzen aufgrund der Tatsache, dass gegenwärtige Mieterinnen und Mieter einer Liegenschaft keine Fahrzeuge besitzen (vgl. VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00402, E. 4.4.2). Anders als betreffend (Wohn-)Bedürfnissen von natürlichen Personen ist die Praxis bezüglich Unternehmen bzw. juristischen Personen grosszügiger. So können etwa betriebliche Gründe

grundsätzlich als besondere Verhältnisse berücksichtigt werden (Good-Weinberger, S. 104 mit Hinweis). Mit Blick auf die Zweckbestimmung und/oder Lage wurde die Befreiung von Wohnanteilsvorschriften bei Kindertagesstätten bzw. privaten Kindergärten (BGr, 15. März 2013, 1C_207/2012, E. 2.1.1; VGr, 22. Februar 2012, VB.2011.00531, VB.2011.00541, E. 4.2; VGr, 18. November 2009, VB.2009.00324, E. 5) zugelassen. Bei Stätten von kleineren religiösen Gemeinschaften wurde die Befreiung von Wohnanteilsvorschriften unter Bezugnahme auf die Glaubensfreiheit und die Rechtsgleichheit begründet (BRG, 22. Januar 2016, BRGE I Nr. 0025/2016, E. 3.4.2 = BEZ 2016 Nr. 11). Besondere Verhältnisse gemäss § 220 würden für das Verwaltungsgericht gemäss seinen Ausführungen im Verfahren VB.2017.00019 auch dann vorliegen, wenn sich aus dem Betrieb einer Privatschule in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Schulhäusern der Volksschule Synergien ergeben könnten (VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00019, E. 7.4). Im Verfahren VB.2001.00277 gab das Verwaltungsgericht die Auffassung der Baurekurskommission (heute: Baurekursgericht) wieder, wonach das öffentliche Interesse an Räumlichkeiten für religiöse Zwecke zwar für sich allein die Ausnahmewürdigkeit nicht zu begründen vermöge. Hingegen komme hinzu, dass die Vereinigten Arabischen Emirate als Eigentümer der Liegenschaft am 24. Februar 1983 die Bewilligung für deren Erwerb gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. e des – damaligen – Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 23. März 1961 nur unter der auflagenweisen Verpflichtung erhalten hätten, das Grundstück ausschliesslich für die geltend gemachten gemeinnützigen Zwecke zu verwenden bzw. durch die Islamische Gemeinschaft verwenden zu lassen. Insofern lägen ausserordentliche Verhältnisse vor (VGr, 31. Januar 2002, VB.2001.00277, E. 5a).

E. 3.1.3

Ob eine Ausnahmesituation im erwähnten Sinn vorliegt, ist vorwiegend eine Rechtsfrage, die das Verwaltungsgericht frei überprüft, doch wird der Baubehörde bei der Einräumung der Ausnahmegewilligung ein erheblicher Beurteilungsspielraum eingeräumt. Durch welche Abweichungen von den Bauvorschriften der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, ist überwiegend Ermessensfrage. Das Verwaltungsgericht greift hierbei nur ein, wenn dieses pflichtgemässe Ermessen überschritten oder missbraucht wird (VGr, 22. Februar 2012, VB.2011.00531, E. 4.1).

E. 3.2

Zunächst gilt es zu prüfen, ob dispensbegründende besondere Verhältnisse vorliegen.

E. 3.2.1

Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall aus der Zweckbestimmung der geplanten Baute und der bestehenden Liegenschaft. Bereits heute ist die Beschwerdeführerin Eigentümerin einer vierstöckigen Wohnüberbauung auf dem streitbetroffenen Grundstück. Als aus Mitteln der Pensionskasse des Bundes PUBLICA geförderte Wohnbaugenossenschaft ist die Beschwerdeführerin an spezielle bundesrechtliche Vorgaben gebunden (E. 3.2.2), die für übrige bzw. "gewöhnliche" Wohnbaugenossenschaften keine Anwendung finden, selbst wenn diese vom Bund oder vom Kanton Zürich gefördert werden (E. 3.2.3). Die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz gingen somit unzutreffenderweise davon aus, dass es sich bei der Beschwerdeführerin so verhalte wie bei einem Grossteil der Wohnbaugenossenschaften.

E. 3.2.2

Die Beschwerdeführerin bringt nachvollziehbar vor, dass die Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004 (VO WBF) für die darunterfallenden Wohnbaugenossenschaften, die gestützt auf den Bundesbeschluss vom 7. Oktober 1947 über Wohnungsfürsorge für Bundespersonal Darlehen erhalten haben oder einen gültigen Baurechtsvertrag mit dem Bund haben; oder aus Mitteln von PUBLICA Darlehen erhalten haben (Art. 2 lit. a und b VO WBF), nur die Erstellung von Wohnungen erlaubt (vgl. Art. 1, Art. 4, Art. 8, Art. 18 VO WBF). Das Bundesamt für Wohnungswesen führte mit Schreiben vom 18. April 2019 denn auch gegenüber der Beschwerdeführerin aus, dass die Erstellung von Gewerberäumen aufgrund der Vorgaben der VO WBF nicht unterstützt werden könne; entsprechend seien auch keine Wohnbaugenossenschaften des Bundes bekannt, die über Gewerbeflächen verfügen würden. Die Wohnungen müssten über die Kostenmiete vermietet werden (vgl. Art. 8 VO WBF). Es sei nicht erlaubt, einen Gewinn zu erzielen (vgl. BVGer, 1. April 2014, A-2154/2012, E. 9.3; 24. Juli 2018, B-2941/2017, E. 3.2) und diesen für die Finanzierung von leerstehenden Gewerberäumen zu verwenden. Ein Anteil von mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche für Gewerbe stelle somit ein erhebliches Risiko für die wirtschaftliche Tragbarkeit und somit die Existenz der Genossenschaft dar. Es sei zwingend, den Ersatzneubau als reine Wohnliegenschaft auszugestalten. Mithin ergibt es sich für die Beschwerdeführerin vorliegend aus dem Bundesrecht, dass allein die Erstellung von Wohnungen zulässig ist. Zudem besteht seit dem 13. Oktober 2004 ein Revers im Grundbuch, wonach – ebenfalls gestützt auf die genannte bundesrechtliche Grundlage – bezüglich der Liegenschaft ein Zweckentfremdungsverbot und eine Veräusserungsbeschränkung gelten (vgl. Art. 60 Abs. 2 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 [WFV] in Verbindung mit Art. 18 VO WBF). Im Übrigen zweifelt die Beschwerdeführerin nachvollziehbar daran, dass überhaupt ein Ersatzobjekt beschafft werden könnte. Es besteht mithin aufgrund des Zwecks der streitgegenständlichen Liegenschaft eine – rechtlich wie faktisch begründete – Standortgebundenheit (vgl. Good-Weinberger, S. 111). Es liegt sodann nicht in der Hand der Beschwerdeführerin, das auf Bundesrecht abgestützte – und lange vor der BZO-Änderung als Revers im Grundbuch eingetragene – Zweckveränderungs- und Veräusserungsverbot der Wohnliegenschaft abzuändern. Über eine allfällige Handänderung hätte das Bundesamt für Wohnungswesen gestützt auf Bundesrecht zu entscheiden (vgl. Art. 19 VO WBF).

E. 3.2.3

Auf die direkte Förderung von anderen Baugenossenschaften verzichtet der Bund. Die diesbezüglichen gesetzlichen Grundlagen nach Art. 12 und 24 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003 (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) waren bereits gestützt auf das Bundesgesetz vom 19. Dezember 2003 über das Entlastungsprogramm 2003 vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2008 sistiert und werden nun – seit dem Beschluss des Bundesrats vom 28. Februar 2007 – nicht mehr angewendet (Bundesamt für Wohnungswesen [www.bwo.admin.ch] > Wohnraumförderung > Bundeshilfen seit 2003 [WFG] > Direkte Förderung sowie www.bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Wohnungspolitik Bund > Chronologie]; Sarah Brutschin, in: Das Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 389 f.). Hingegen fördert der Bund gemäss Art. 37 WFG und Art. 51 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG) Baugenossenschaften indirekt.

Er speist den Fonds de Roulement, der von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwaltet wird, mit Darlehen. Genossenschaften, die aus diesem Fonds gefördert werden, ist die Erstellung von Gewerberäumen möglich. Gewerberäume sind im Rahmen dieses Förderinstruments gar erwünscht, zumal sie sich positiv auf den Gebrauchswert gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS auswirken, der ein Förderkriterium bildet (vgl. das Wohnungs-Bewertungs-System WBS [Ausgabe 2015, www.wbs.admin.ch/de] unter Kriterium [K] 2; Merkblatt des Bundesamts für Wohnungswesen, Wohnraumförderungsgesetz WFG, Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen, Juni 2020, S. 2). Auch bei Genossenschaften, die gestützt auf das kantonale Recht, nämlich das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 mit einem Darlehen unterstützt werden, ist die Erstellung von Gewerberäumen nicht ausgeschlossen. Nach § 5 des Gesetzes müssen Empfängerinnen und Empfänger von Darlehen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Gebäude hauptsächlich zu Wohnzwecken benutzt und die unterstützten Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete an berechnigte Personen vermietet werden; zudem haben die Eigentumsbeschränkungen jeden Gewinn beim Verkauf auszuschliessen. Zu diesem Zweck steht dem Staat und der Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu (Hervorhebung hinzugefügt). Dementsprechend werden nach § 4 Abs. 2 lit. c der Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV) Bauvorhaben mit geringem Anteil an Wohnungen nicht unterstützt (Hervorhebung hinzugefügt). Nach dem Gesagten handelt es sich im vorliegenden Fall um Umstände (Standortgebundenheit sowie Unzulässigkeit, Gewerberäume vorzusehen), die gerade nur bezüglich der streitbetroffenen Liegenschaft oder höchstens bezüglich sehr weniger weiterer Liegenschaften vorkommen. Eine Anwendung der Vorschriften würde hier zu stossenden Ergebnissen führen, während sich aber angesichts der kleinen Zahl der Fälle eine Anpassung der gesetzlichen Ordnung weder aufdrängt noch sinnvoll erscheint.

E. 3.3

Nachdem das Vorliegen besonderer Gründe zu bejahen ist, muss nun überprüft werden, ob durch einen Dispens kein Verstoß gegen den Sinn und Zweck der Nutzungsvorschriften, keine Verletzung von öffentlichen Interessen sowie keine unzumutbare Benachteiligung von Nachbarn resultieren (§ 220 Abs. 2 und 3 PBG).

E. 3.3.1

Nach Art. 31 Abs. 1 BZO sind in der Zentrumszone Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig. Strassenseitig sind im Unter- und Erdgeschoss bis auf eine Raumtiefe von 8,0 m, gemessen ab der Fassade, Wohnungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten entlang der H-Strasse und des F-Wegs. Gemäss Art. 31 Abs. 2 BZO muss der Wohnanteil mindestens 20 %, der Gewerbeanteil mindestens 30 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen. Bei der infrage stehenden Ausnahmebewilligung geht es allein um ein Abweichen vom Mindest-Gewerbeanteil von 30 % nach Art. 31 Abs. 2 BZO und nicht um einen Dispens von der Vorgabe nach Art. 31 Abs. 1 BZO, zumal die streitbetroffene Liegenschaft am F-Weg liegt und von Gesetzes wegen von der Ausnahme nach Art. 31 Abs. 1 Satz 3 BZO profitiert. Mit Gewerbeanteilsvorschriften wird eine gute Durchmischung von Wohn- und Gewerbeplätzen angestrebt. Es soll damit ein attraktives und belebtes Zentrum gefördert

werden (vgl. zum Zweck von Zentrumszonen VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00366, VB.2019.00389, E. 4.2; 8. Februar 2006, VB.2004.00254, E. 4.2; 17. Februar 2000, VB.1999.00328, E. 4a [nicht publiziert]). Durch einen Dispens von der Gewerbeanteilsvorschrift auf dem streitbetroffenen Grundstück würden diese Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt. Soweit es um die Belebung der Zentrumszone bzw. die Sichtbarkeit des Gewerbes für potenziellen Publikumsverkehr geht, zeigt bereits die Ausnahme nach Art. 31 Abs. 1 Satz 3 BZO, dass der Gesetzgeber dieses Interesse am F-Weg für nicht relevant oder zumindest für nicht gewichtig erachtet, was insofern auf der Hand liegt, als der F-Weg eine relativ schmale Sackgasse ist (vgl. GIS Browser [maps.zh.ch]), die für Kundenverkehr nicht wirklich geeignet erscheint. Zur Erreichung einer guten Durchmischung von Wohn- und Gewerbeplätzen ist die Gemeinde sodann nicht auf den 30%igen Gewerbeanteil auf der streitbetroffenen Parzelle angewiesen. Zumal eine Nutzungsübertragung von der geltenden Bau- und Zonenordnung nicht ausgeschlossen wird, liesse es sich wohl ohnehin nicht garantieren, dass ein 30%iger Gewerbeanteil auf jeder einzelnen Parzelle eingehalten würde (vgl. VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00366, VB.2019.00389, E. 5.2; Fritzsche et al., S. 934). Hinzu kommt, dass sich auf der streitbetroffenen Parzelle eine bestehende Überbauung befindet, von der anzunehmen ist, dass sie ihrem Revers gemäss ohnehin als – allenfalls bloss aufwendig erneuerte – reine Wohnüberbauung bestehen bleibt. Im vorliegenden, vom Gesetzgeber offenkundig nicht antizipierten Fall würde dies aber dazu führen, dass keine zeitgemässen Wohnungen erstellt werden könnten und – in einer Zentrumszone besonders problematisch – die heute zulässige Ausnützung (in der Zentrumszone ist, verglichen mit der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, in der sich die Überbauung ursprünglich befand, gemäss Art. 28 BZO eine höhere Ausnützungsziffer von maximal 100 % vorgesehen) nicht ausgeschöpft werden könnte. Dies würde dem Ziel der inneren Verdichtung entgegenlaufen, auf das die Beschwerdegegnerin selbst denn auch ausdrücklich hinweist. Auch sonst ist es nicht ersichtlich, dass öffentliche Interessen verletzt würden. Vielmehr kann darin, dass Baugenossenschaften preisgünstige Wohnungen bereitstellen, ein gewisses öffentliches Interesse erblickt werden (vgl. auch § 49b PBG). Durch das vorliegende Bauprojekt wird mehr günstiger Wohnraum geschaffen.

E. 3.3.2

Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (§ 220 Abs. 3 PBG). Weil der Gewerbeanteilsvorschrift in der Regel keine nachbarschützende Funktion zukommt und auch nichts Gegenteiliges geltend gemacht wurde, entfällt die Prüfung der Zumutbarkeit als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegewilligung.

E. 3.4

Nach dem Gesagten liegen dispensbegründende besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG vor, während die negativen Ausnahmenvoraussetzungen nach § 220 Abs. 2 und 3 PBG nicht gegeben sind. Der Ausnahmesituation kann nicht anders als durch den Dispens von der Gewerbeanteilsvorschrift Rechnung getragen werden. Die strittige Ausnahmegewilligung ist zu erteilen.

E. 4.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Beschluss der Raumplanungs- und Baukommission G vom 28. Oktober 2019 sowie der Entscheid des Baurekursgerichts vom

6. Mai 2020 sind aufzuheben und die Sache ist im Sinn der Erwägungen an die Raumplanungs- und Baukommission G zum Neuentscheid über das Baugesuch zurückzuweisen.

E. 4.2

Die Rekurskosten in Höhe von Fr. 4'680.- sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (vgl. § 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) .

E. 4.3

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Zudem ist die Beschwerdegegnerin zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 5

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2; 133 V 477 E. 4.2). Die vorliegende Rückweisung ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.